

1 Renditeverzicht für Social Real Estate

1,1% der Rendite für das Gemeinwohl. Eine Reduktion der Rendite in dieser Größenordnung wird bei ‚sozialen‘ Immobilien zugunsten des Wohlergehens der Nutzer, Bürger und der gesamten Gesellschaft in Kauf genommen. Ein stattlicher Betrag mit einem hohen Gestaltungsspielraum für Social Real Estate.



2 Wohnen: Mietpreisaufschlag für Gesundheit, Klima und Mobilität

Wohnungsmieter sind bereit, für ‚soziale‘ Immobilien einen Mietpreisaufschlag in Höhe von 4,3% zu zahlen. Besonders hoch ist die Zahlungsbereitschaft bei den Kategorien Gesundheit für Nutzer sowie Bürger (5,4% bzw. 5,2%), nachhaltige Gebäudequalität (5,3%) und Mobilität (5,3%), also die gute Erreichbarkeit mit ÖPNV oder Fahrrad.

3 Büro: S-Kriterien sind detailliert zu betrachten

Die Generation Z International stellt die höchsten Ansprüche an S-konforme Büros (58%) und klassifiziert sie sogar als Jobauswahlkriterium – ein relevanter Faktor in Zeiten des Fachkräftemangels. Besonders stark gewichtet werden die Kategorien Gesundheit und Mobilität (67% bzw. 64%). Die Vernetzung der Nutzer spielt hingegen kaum eine Rolle (37%). Eine Mieter-App oder auch ein Mieter- oder Quartiersmanagement bringen keine Pluspunkte.

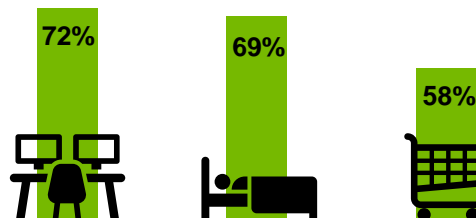


4 15-Minuten-Stadt für Wohnen ja – für Büro nicht zwingend

Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, Bildung, Kultur oder Grünanlagen sollen in unmittelbarer Nähe des Wohnorts liegen, dafür würde ein Mietpreisaufschlag bis zu 4,5% gezahlt. Für das Büro ist das Umfeld jedoch weniger wichtig und erreicht lediglich eine unterdurchschnittliche Relevanzbewertung (42%). Die Gewöhnung an das mobile Arbeiten macht sich bemerkbar: Das Büro wird seltener aufgesucht, dafür sind Cafés im Umfeld des Homeoffice umso mehr geschätzt.

5 Büro und Wohnen im Fokus – Shoppingcenter im Blindflug

Für Büro- und Wohngebäude wird mit dem höchsten Transformationsaufwand bzgl. der S-Kriterien gerechnet (72% bzw. 69%). Shoppingcenter landen in der Rangfolge erst auf Platz 6 (58%). Geringer Anpassungsbedarf oder ein zu niedrig angesetzter Wert? Schließlich bedeutet S auch die Durchsetzung sozialer Standards in den Lieferketten. Das wäre eine Absage an Fast Fashion und würde eine Neuorientierung im Mietermix bedeuten.

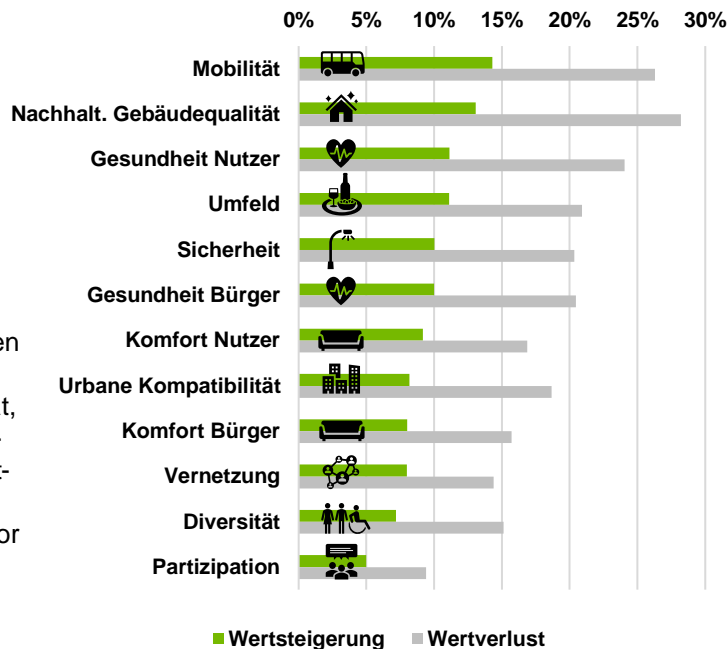


6 S kostet, führt aber auch zu höheren Erträgen!

Die erwartete Steigerung der Erlöse für S-konforme Immobilien und Fondsprodukte beträgt 8% bzw. 8,7%. Auf der Ausgabenseite dominieren die Bau- und Betriebskosten (Anstieg um 10,8% bzw. 10,3%) sowie die Transformationskosten zur Umstellung der Prozesse (10,1%).

7 S-Kriterien sind Taktgeber für Wertsteigerungen und -verluste

Die S-Kriterien lassen Immobilienwerte steigen (Wertsteigerungspotenzial +9,6%). Jedoch führt eine unzureichende Umsetzung der S-Kriterien zu Schäden, Immobilien drohen zu stranden. Zum Beispiel führt Diversifikation idealerweise zu einer guten Mieterdurchmischung, im negativen Fall jedoch zur Gettobildung. Wertverluste werden über alle S-Kategorien mit -19,2% beziffert. Die größten Ausschläge liegen bei den Kategorien Mobilität, nachhaltige Gebäudequalität und Gesundheit. Zum Vergleich: Die potenziellen Wertsteigerungen und Wertverluste bzgl. der E-Kriterien rangieren gemäß PMRE Monitor 2021 zwischen +8,6% bzw. -20,5%.



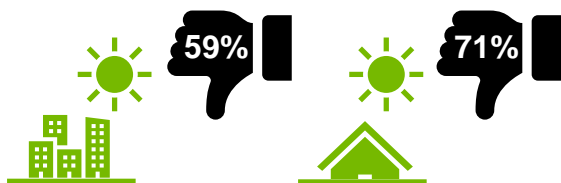
8 Keine Chance für sozialverträgliche Mieten

Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum ist ein wesentliches Ziel der EU-Taxonomie. Aus Sicht der Teilnehmer wird es jedoch nicht erreicht. Der Zustimmungswert liegt nur bei 32%. Auch die Bereitschaft der Mieter, für einen sozialen Mietermix mehr zu zahlen, ist gering (Mietpreissteigerung 2,6%). Für sozialverträgliche Mieten braucht es daher mehr: Anreize vom Staat, gesetzliche Vorgaben und Unterstützung aus dem Kapitalmarkt.



9 Hitze und Gesundheit entscheidet über Wohnorte

Wie wird zukünftig gewohnt? Seit Beginn der Corona-Pandemie haben die Top-7-Städte stark an Sogwirkung verloren (-12%) und ländliche Regionen an Attraktivität gewonnen (+3%). Darüber hinaus kommen Wohnungen in Innenstädten aufgrund von Hitzeentwicklungen sowie Lärm- und Luftverschmutzung für viele nicht mehr infrage (59% bzw. 64%). Besonders frappant ist die Abkehr von Dachgeschosswohnungen. Aus Furcht vor Hitze stieg die Ablehnung innerhalb von zwei Jahren um 19% auf insgesamt 71%!



10 Soziales Engagement fördert Mitarbeiterbindung

Der Implementierungsgrad der S-Kriterien ist aktuell noch unterdurchschnittlich (41%). Engagieren sich Arbeitgeber jedoch sozial, belohnen sie sich selbst. Denn Unternehmen mit starkem Fokus auf die S-Kriterien weisen deutlich bessere Ergebnisse auf. Grund genug, auf die Mitarbeiter zu hören: Die Jugend will Gesundheit, die Wirtschaft soziales Engagement. Einig sind sich hingegen alle bei der Kultur. Mit dem Höchstwert von 88% wird klar gestellt, dass die Unternehmenskultur nicht nur ein Jobauswahlkriterium ist, sondern auch ein triftiger Grund, den Arbeitgeber zu wechseln.